

URSCHRIFT

Erläuterungsbericht gemäß § 5 (5) BauGB

für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

der **Samtgemeinde Lengerich**
Gemeinde Wettrup
Landkreis Emsland

Hat vorgelesen
Oldenburg, den 26./4.95
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrag



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Planungserfordernis
3. Planungsabsichten
4. Verkehrliche Erschließung
5. Wasserwirtschaftliche Erschließung
6. Natur und Landschaft
7. Raumordnung und Landesplanung
8. Abwägung
9. Verfahren
10. Hinweise

Bestandteil dieses Erläuterungsberichtes ist

- a) der landespflegerische Planungsbeitrag
- b) die Übersichtskarte zu den Geruchsimmissionen
- c) die Schallimmissionsberechnung

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich der 15. Änderung zum Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich umfaßt vier Teilflächen im Gebiet der Mitgliedsgemeinde Wettrup.

Teilfläche 15.01

Sie liegt auf dem Eickhofer Esch, östlich der B 402, südlich des Gemeindeweges.

Teilfläche 15.02

Sie erfaßt den Schulbach mit Randstreifen auf einer Länge von 2,2 km, im Südosten beginnend am östlichen Arm des Schulbaches bis zur Gemarkungsgrenze Dohren im Norden.

Teilfläche 15.03

Diese Teilfläche liegt im Südosten der bebauten Ortslage von Wettrup zwischen dem Schulbach im Südwesten, sowie einer Gemeindestraße im Nordosten. Die Breite beträgt 170 m.

Teilfläche 15.04

Sie liegt im Süden des Gemeindegebietes in einem Dreieck zwischen zwei Gemeindestraßen, im Westen begrenzt durch die Luisenstraße.

2. Planungserfordernis

Das Gebiet der Samtgemeinde Lengerich liegt in einem landwirtschaftlich strukturiertem Bereich. Das gilt insbesondere für die Gemeinde Wettrup. Sie ist von der Landwirtschaft geprägt. Alle bisher entstandenen Strukturen dienen ausschließlich der Landwirtschaft. Aus diesem Grunde war auch in der Gemeinde Wettrup kein Bauland im Rahmen der Flächennutzungsplanausweisung der Samtgemeinde Lengerich dargestellt worden. Dieses ist erst in der 11. Änderung zum Flächennutzungsplan der Samtgemeinde erfolgt. Hier wurde eine rd. 3 ha große Fläche westlich der Luisenstraße als Wohnbaufläche aufgenommen. Sie liegt unmittelbar westlich der Teilfläche 15.03, so daß sich hier beiderseits der Luisenstraße Wohnbauflächen entwickeln können.

Die Gemeinde Wettrup ist über ein 1.100 Jahre alt. In einer Urkunde von 890 wird sie zum ersten Mal als 'Wethonthorpe' erwähnt. Über die Bedeutung dieses Namens gibt es verschiedene Auslegungen. Wahrscheinlich hat das aus dem angelsächsischen Sprachraum bekannte Wort 'wett', welches 'niedrig feucht' bedeutet, den Namen geprägt. Zumal das Nachbardorf Handrup höher gelegen ist und der Namen 'hochgelegenes Dorf' bedeutet. Noch heute bildet der Schulbach mit seinen Zuflüssen ein wesentliches Element im Gemeindegebiet.

In den 70-iger Jahren dieses Jahrhunderts wurde ein Flurbereinigungsverfahren in Wettrup durchgeführt. Dabei wurde der Schulbach verbreitert, vertieft und begradigt und teilweise neu trassiert.

Aus diesem Grunde setzen auch hier die Renaturierungsmaßnahmen als Ersatz für Eingriffe der Bauleitplanung und zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes an.

Da bisher in der vorbereitenden Bauleitplanung noch keine Bauflächen aufgenommen wurden, ist es für die Entwicklung der Gemeinde Wettrup erforderlich, Bauflächen darzustellen. Das gilt sowohl für Wohnbauflächen wie auch für Gewerbegebiete.

Die Gemeinde Wettrup hat zunächst im inneren Ortskern versucht, Baugrundstücke zu schaffen. Dieses stieß auf folgende Schwierigkeiten.

- a) Hofnahe Flächen sind für die Landwirtschaft unentbehrlich.
- b) Landwirtschaftliche Emissionen machen ein Wohnen in der Nähe der Betriebe unmöglich.
- c) Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im unmittelbaren Ortskern scheidet wegen der vorhandenen Wohnbebauung aus.

So hat die Gemeinde eine kleinere Wohnbaufläche im Bereich 'Eickhof' geschaffen. Hier sind die Grundstücke bebaut, eine Erweiterung der Siedlung ist aus vielen Gründen nicht möglich. Im Ortskern entstanden einige Wohngebäude, aber auch hier war eine Ergänzung wegen der Immissionen nicht möglich. Die Samtgemeinde Lengerich und die Gemeinde Wettrup sind seit langem bemüht, sowohl Wohnbauflächen wie auch gewerbliche Bauflächen für die Eigenentwicklung in möglichst enger Verbindung mit der Ortslage auszuweisen und Ortsansässigen zur Verfügung zu stellen. Die Problematik einer Ausweisung besteht darin, daß verstreut in der Ortslage landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung liegen.

Um die Emissionen zu erfassen hat die Gemeinde Wettrup beim TÜV Nord in Hamburg ein Gutachten erstellen lassen, in dem die Geruchseinheiten, ausgehend von den landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung, ermittelt wurden.

In einer Karte wurden die verschiedenen Bereiche aufgetragen. Dabei wurden Grenzbe-
reiche für das Wohnen ermittelt.

Ein Maßstab zur Beurteilung der Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) steht in der 'Durchführung der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft', gemäß Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - VB 1 - 8.001.7.25.1 (VNR 08/86) und des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie - 133.81.3.7. (1986).

Danach ist eine Geruchsbelästigung dann nicht erheblich, wenn am Immissionsort die Geruchsschwelle an wenigstens 97 % der Jahresstunden unterschritten wird. Das bedeutet, daß an max. 3 % der Jahresstunden Gerüche am Immissionsort wahrnehmbar sein dürfen.

Damit ist eine Grenze festgelegt worden, die bei Unterschreiten die Geruchsbelästigung als nicht erheblich definiert.

Eine Geruchseinheit / m³ bis 3 % der Jahresstunden sollte für reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA), Kur- und Krankenhauszonen sowie Wochenendhausgebiete eingehalten werden.

Aus der Übertragung der ermittelten Werte in die Karte ergab sich, daß die gesamte engere Ortslage mit intensiven Gerüchen überdeckt ist.

Ausgehend von diesen Ermittlungen wurden aus städtebaulicher Sicht Flächen untersucht, die noch einen Zusammenhang zum Ortskern haben und darüber hinaus an vorhandenen gemeindlichen Straßen liegen, so daß eine Erschließung innerörtlich und überörtlich ohne großen Aufwand gesichert ist.

Im Grundsatz schälte sich heraus, daß der Bereich im Norden und Osten von Wettrup allein der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben muß. Da in der inneren Ortslagen an allen Stellen Überlagerungen von Geruchsimmissionen vorliegen und im Westen die vielbefahrene B 402 liegt, kristallisierte sich ein Bereich im Südosten der Ortslage für einen zukünftigen Wohnsiedlungsraum unter den vorgenannten Bedingungen heraus. Er liegt beiderseits des Schulbaches. Der Teil südwestlich des Schulbaches war bereits Inhalt der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes. Auch die Teilfläche 15.03 hat das Verfahren im Sinne des §§ 3 und 4 BauGB im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich durchlaufen.

Diese beiden Teilbereiche wurden hier in die vorbereitende Bauleitplanung aufgenommen, da sie

- a) außerhalb intensiver Geruchsbelästigungen liegen
- b) über die Luisenstraße eine enge Anbindung an den Ortskern besteht, so daß der Zusammenhang mit dem Ort weiter gegeben ist
- c) Über die Luisenstraße besteht eine innerörtliche und überörtliche Anknüpfung an die Kreisstraße 317 und darüber hinaus an die B 402.
- d) Dieser Bereich kann auch wasserwirtschaftlich gut erschlossen werden.
- e) Nach langwierigen Verhandlungen ist es möglich, einen Teil der Flächen durch die Gemeinde Wettrup zu erwerben.

Da es in den vergangenen Jahren nicht möglich war, innerhalb der engen Ortslage zu bauen, hat sich ein Bedarf aufgestaut, der dringend in der nächsten Zeit befriedigt werden muß. Ein wesentlicher Teil dieses heute anstehenden Bedarfes wurde in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes gedeckt, so daß die Teilfläche 15.03 als langfristige Entwicklungsfläche für das Wohnen in der Gemeinde Wettrup angesehen werden kann. Mit der Darstellung dieser Fläche soll diese Entwicklung nicht nur dokumentiert, sondern auch gesichert werden. Dabei berücksichtigt sie die notwendigen Abstände zur Landwirtschaft, setzt aber auch hier eine Grenze, so daß Entwicklungen sich im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes vollziehen werden.

An der Nordseite der Wohnbaufläche ist ein Abstand zur 3 % - Grenze der Geruchsintensivität geblieben. Dieser Abstand hat sich in der Diskussion der Bürgerbeteiligung und im Rat herauskristallisiert.

Hier liegen zwei kleinere landwirtschaftliche Betriebe mit ihren hofnahen Flächen. Diese sollten vorläufig erhalten und durch Abstandshaltung beachtet werden. Sollten hier in der Landwirtschaft bzw. bei der Bewirtschaftung der Betriebe Veränderungen eintreten, kann im Rahmen der gemeindlichen Planung ein Wachsen des Wohngebietes auf den alten Ortskern hier geprüft werden.

Die Lage der Teilfläche 15.03 ermöglicht auch langfristig die Eigenentwicklung der Gemeinde Wettrup zu sichern, ohne in die Struktur der Landwirtschaft gravierend einzugreifen.

Auch für die Ausweisung eines Gewerbegebietes in der Mitgliedsgemeinde Wettrup gelten die vorgenannten Aussagen. Ein Gewerbegebiet war in der Gemeinde bisher nicht ausgewiesen. An verschiedenen Stellen sind Handwerksbetriebe oder landwirtschaftliche Zulieferer und Genossenschaftsteile angesiedelt, die in der engeren Ortslage keine Entwicklungsmöglichkeiten haben. Um hier zumindest ein Angebot für die Ortsansässigen bereitzustellen, hat die Samtgemeinde Lengerich in Verbindung mit ihrer

Mitgliedsgemeinde Wettrup intensiv verschiedene Standorte untersucht. Dabei wurde zunächst ein Standort südlich der K 317 bevorzugt. Aufgrund der Besitzverhältnisse (Vollerwerbsbetriebe) und der bei einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Bedenken, wurde dieser Standort nicht weiter verfolgt.

Untersuchte mögliche Standorte westlich der B 402 sowie weiter im Süden des Gemeindegebietes wurden fallengelassen, weil hier eine permanente Überquerung der B 402 erforderlich wird und diese Flächen isoliert von der Ortslage dann lägen.

Da die Ausweisung von Industriegebieten in der Streulage der Gemeinde Wettrup ausscheidet und insbesondere für Handwerksbetriebe und Genossenschaft Flächen benötigt werden, wurde im Flächennutzungsplan bereits ein Standort für ein Gewerbegebiet gesucht, der in Teilbereichen in der verbindlichen Bauleitplanung den Erfordernissen entsprechend eingeschränkt werden muß.

Dieser Standort wurde südlich der Eickhof-Siedlung auf dem 'Eickhofer Esch' gefunden. Über die ausgebaut vorhandene Gemeindestraße ist eine Verbindung zur Bundesstraße 402 gegeben. Auch ist über die Gemeindestraße die Verknüpfung mit dem Ortskern gegeben.

Die Geruchsimmissionen liegen im wesentlichen im Bereich von 3 %, im Norden auch bei 5 %. Die 8 %-Linie greift geringfügig in den nordöstlichen Teilbereich ein. Hier sind Grünflächen eingeplant, die gleichzeitig dem Abstand zum vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb gewährleisten.

Gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes ist es erforderlich, für Eingriffe in den Naturhaushalt Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Dieses erfolgt im Rahmen der 15. Änderung zum Flächennutzungsplan. Hier werden in den Teilflächen 15.02 und 15.04 Flächen aufgenommen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Teilfläche 15.02 umfaßt den Schulbach mit Randstreifen. Hier ist eine Renaturierung durchzuführen, die auch die Aufnahme von Randstreifen vorsieht.

Die Teilfläche 15.04 ist Ersatzmaßnahme für die nicht auszugleichenden Eingriffe der 11. Änderung zum Flächennutzungsplan. Sie wurde im Rahmen der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wettrup mit ausgewiesen. Dieses war möglich, weil die Teilfläche 15.04 im Besitz der Gemeinde Wettrup ist.

3. Planungsabsicht

Die Samtgemeinde Lengerich beabsichtigt für ihre Mitgliedsgemeinde Wettrup ein Gewerbegebiet, eine Wohnbaufläche und zwei Flächen für Maßnahmen zum Schuß, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft darzustellen. Wie bereits erläutert, war lediglich in der 11. Änderung zum Flächennutzungsplan eine rund 3 ha große Wohnbaufläche westlich des Schulbaches und der Luisenstraße als Wohnbaufläche dargestellt worden. Diese 11. Änderung ist inzwischen rechtswirksam geworden.

Mit der 15. Änderung soll der Bedarf der nächsten Jahre abgedeckt und die Entwicklung im Gebiet der Gemeinde Wettrup abgesteckt werden.

Teilfläche 15.01

Ein Gewerbegebiet war bisher nicht in der Gemeinde Wettrup ausgewiesen worden. Die vorhandenen gewerblichen Betriebe liegen verstreut in der Ortslage. Sie haben zum Teil keine Entwicklungsmöglichkeiten, da sie einmal beengt sind, zum anderen durch benachbarte Wohngebäude sich nicht weiter entwickeln können.

Nach dem mehrere Standorte im Rat der Samtgemeinde Lengerich sowie der Gemeinde Wettrup und in Bürgerbeteiligungen erörtert wurden, hat sich die Lage im Eickhofer Feld für ein Gewerbegebiet herauskristallisiert. Sie liegt einmal verkehrsgünstig zum Ortskern, zum anderen hat sie über die Gemeindestraße eine kurze Verbindung zur Bundesstraße 402. Darüber hinaus bestehen hier auch weitere Entwicklungsmöglichkeiten parallel zur Bundesstraße in Richtung Südosten.

Hemmend für eine Ausweisung an dieser Stelle ist zwar die nördlich gelegene Wohnsiedlung 'Eikhof'. Dieses muß im verbindlichen Bauleitplan durch Abstandshaltung entsprechend berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist in dieser Änderung eine Eingrünung des Gebietes vorgesehen, die zur Bundesstraße und zur Siedlung hin als Damm ausgeführt wird, so daß entsprechende Schallschutzmaßnahmen hier getroffen werden können.

Der Planbereich hat eine Größe von 6,23 ha, davon sind als Gewerbegebiet dargestellt 4,3 ha, 1,93 ha sind Grünfläche, die der Minimierung sowie dem Ausgleich des Eingriffes dient und gleichzeitig Abschirmung und Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.

Teilfläche 15.02

Diese Teilfläche ist als Ersatzmaßnahme im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz vorgesehen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Hier soll der Schulbach renaturiert werden. Nähere Aussagen dazu trifft der landespflegerische Planungsbeitrag, der Bestandteil dieses Erläuterungsberichtes ist.

Teilfläche 15.03

Diese Teilfläche nordöstlich des Schulbaches und der Luisenstraße umfaßt zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in einer Größe von rd. 6,5 ha. Die Gemeinde Wettrup hat einen Bedarf von drei bis vier Bauplätzen pro Jahr. Der bisher aufgestaute Bedarf von 10 bis 12 Plätzen, die sofort befriedigt werden müssen, konnte im Bereich der 11. Änderung zum Flächennutzungsplan abgedeckt werden. Die Teilfläche 15.03 dient daher der langfristigen Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Wettrup. Sie ist im Zusammenhang mit der südwestlich der Luisenstraße dargestellten Fläche zu sehen und wird später einmal einen in sich geschlossenen Wohnsiedlungsbereich im Südosten der Gemeinde darstellen.

Die Wohnbauflächen sollen schrittweise verwirklicht werden. Dabei ist es Ziel der Gemeinde diese Flächen vorwiegend Ortsansässigen zur Verfügung zu stellen. Sie kann dieses gewährleisten, weil die Gemeinde nur dann eine verbindliche Bauleitplanung aufstellt, wenn die Flächen vorher in ihren Besitz übergegangen sind, so daß eine Zuteilung der Baugrundstücke im Sinne der Gemeinde erfolgen kann.

Wie im Plan dargestellt, werden die Wohnbauflächen eingegrünt, um einen Ausgleich an Ort und Stelle zu schaffen, darüber hinaus aber auch die Wohnbauflächen in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Da im ländlichen Gebiet eine offene Bebauung üblich ist, ist davon auszugehen, daß Hausgärten und sonstige Freiflächen die Bebauung auflockern und große Flächenteile nicht versiegelt werden.

Die dargestellte Wohnbaufläche nimmt auf die örtlichen Gegebenheiten Rücksicht. Sie hält einen gewissen Abstand zur 3 G/m³-Linie und den benachbarten Höfen ein, so daß diese in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt werden. Damit werden auch die hofnahen Flächen respektiert.

Gegenüber der 11. Änderung / Teilfläche 11.02 wurden die Nord- und Südgrenzen aufgrund der Anregung des Amtes für Agrarstruktur geringfügig verschoben, so daß sie parallel zur südlich gelegenen Grabenfläche dargestellt werden und damit eine optimale Beackerung ermöglichen.

Die Lage der Baufläche ermöglicht bei Änderung der Strukturen in der Landwirtschaft in Zukunft eine weitere Entwicklung auf den Ortskern zu. Dieses ist dann im Detail durch ergänzende Immissionsberechnungen zu untersuchen.

In der Gemeinde Wettrup ist großräumig ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt worden, so daß hier im Grundsatz eine neue Landschaft entstanden ist. Das Gelände ist nahezu eben, Gliederungen finden allein durch angelegte Hecken und ausgebaute Gräben statt. So fügt sich auch in Zukunft die angepflanzte Heckenumgrenzung der Bauflächen in die vorhandene Begrünungsstruktur ein und vernetzt die bereits vorhandenen Baum- und Strauchstreifen.

Teilfläche 15.04

Diese Teilfläche ist eine Ersatzfläche und wird im landespflegerischen Planungsbeitrag näher erläutert.

4. Verkehrliche Erschließung

Die Bauflächen wurden so dargestellt, daß sie über vorhandene örtliche Gemeindestraßen an das innerörtliche und überörtliche Verkehrsnetz problemlos angebunden werden können.

Teilfläche 15.01

Diese hat Anschluß an die Gemeindestraße 'Eickhof', die im Westen mit der Bundesstraße 402 verknüpft ist.

Unmittelbare Zu- und Abfahrten vom Gewerbegebiete auf die Bundesstraße sind nicht vorgesehen. Zur Abgrenzung ist hier zusätzlich ein Wall eingeplant. Im Einmündungsbereich der Straße 'Eickhof' in die Bundesstraße müssen die entsprechenden Sichtdreiecke berücksichtigt werden. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt von der Eickhofstraße. Sie wird bis an die südöstliche Grenze des Geltungsbereiches herangeführt, um eine weitere Ergänzung später zu ermöglichen.

Teilfläche 15.03

Hier ist im Grundsatz eine Erschließung von der Luisenstraße aus vorgesehen, um die Erschließung der Wohnbauflächen hier zu bündeln und den Höfebereich am 'Schultenhof' nicht zusätzlich zu belasten. Inwieweit hier im Detail spätere Flächen auch von Norden erschlossen werden, muß bei Aufstellung des Bebauungsplanes in Verbindung mit der Höfestruktur untersucht werden.

Für die *Teilflächen 15.02 und 15.04* ist eine gesonderte Erschließung nicht erforderlich.

5. Wasserwirtschaftliche Erschließung

a) Schmutzwasserkanalisation

Die Samtgemeinde Lengerich schließt zur Zeit die Gemeinde Wettrup über eine Druckrohrleitung an die zentrale Schmutzwasserkanalisation an. Gleichzeitig baut die Samtgemeinde Lengerich in Lengerich eine neue Kläranlage, so daß die Kapazitäten für die Klärung der Abwässer ausreichen.

Innerhalb des Gemeindegebietes von Wettrup wird das Schmutzwasser im freien Gefälle zu einer Pumpstation abgeleitet, dort gesammelt und über eine Druckrohrleitung zur Kläranlage abgeführt. Diese Druckrohrleitung läuft unmittelbar an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze der Teilfläche 15.01 vorbei, so daß wesentliche zusätzliche Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

b) Trink- und Brauchwasserversorgung

Das Gebiet wird an die Trinkwasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes 'Kreis Lingen' angeschlossen. Im Gemeindegeweg nördlich der Teilfläche 15.01 ist eine Wasserleitung bereits vorhanden. Von ihr kann das Gewerbegebiet erschlossen werden.

Auch die Wohnbaufläche 15.02 kann an die Trinkwasserleitung angebunden werden.

Beim Ausbau und der Renaturierung des Schulbaches (Teilfläche 15.02) sind die kreuzenden Trinkwasserleitungen zu beachten. Das gilt auch bei der Bepflanzung der Teilfläche 15.04.

Damit verbunden ist auch der notwendige Brandschutz. Die Hydranten werden im Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister eingebaut.

c) Oberflächenwasserableitung

Vorfluter für den gesamten Bereich ist der Schulbach. Der Schulbach ist überdimensioniert ausgebaut, so daß er Oberflächenwasser in größerer Menge aufnehmen kann, ohne daß eine Abflußverschärfung auftritt. Im Rahmen der Renaturierung des Schulbaches soll die Sohle erhöht und der Bach einen anderen Querschnitt und damit verbunden einen Rückbau im Oberlauf erhalten. Der landesplanerische Planungsbeitrag geht darauf näher ein.

In einer Erörterung vom 26. Mai 1994 wurde grundsätzlich die Maßnahme zur Renaturierung des Schulbaches besprochen. Anwesend dabei waren Vertreter des Landkreises Emsland - Amt für Wasserwirtschaft -, das Staatliche Amt für Wasser und Abfall Meppen, die Samtgemeinde Lengerich, die Gemeinde Wettrup sowie der Unterhaltungsverband 99 und der Wasser- und Bodenverband 'Dohrenbruch'.

Die notwendigen Unterlagen, wie hydraulischer Nachweis und Rückstauberechnung bei Ausbildung neuer Profile, werden zur Zeit parallel zur Aufstellung dieser Änderung ermittelt, so daß der Rückbau rechtlich abgesichert im Rahmen der Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes sowie der ATV 138 erfolgt.

Inzwischen sind einige Maßnahmen bereits eingeleitet worden, nachdem die wasserrechtlichen Genehmigungen vorliegen.

Grundsätzlich gilt für die Oberflächenentwässerung in den Baugebieten:
Für die Versickerung von Oberflächenwasser von Verkehrsflächen kommt aus Gründen der Grundwassergüte nur eine oberirdische Versickerung in Frage. Es muß auf jeden Fall gewährleistet sein, daß eine ausreichend starke Bodenschicht als Filter zur Verfügung steht. Hierfür müssen genügend große, flache Versickerungsmulden (keine Versickerungsschächte) mit ausreichendem Abstand zwischen Sohle der Versickerungsmulde und dem höchsten Grundwasserstand und belebter Bodenzone angelegt werden ($\geq 1,00$ m).

Die erforderlichen Flächen für diese Versickerungsmulden sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes darzustellen. Die öffentlichen Flächen im Bereich der Straßen sind dann so breit auszuweisen, daß ausreichend Platz für die Unterbringung der Versickerungsmulden vorhanden ist.

Das Oberflächenwasser von Dach- und Terrassenflächen sollte unterirdisch versickert werden. Maßgebend ist hierfür das Arbeitsblatt A 138 der ATV. Sollte aufgrund zu hoher Grundwasserstände eine unterirdische Versickerung nicht möglich sein, käme auch für das Oberflächenwasser von Dach- und Terrassenflächen eine oberirdische Versickerung in Frage.

Die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes werden beachtet. Die Einleitung von Oberflächenwasser über gemeinsame Anlagen in ein Gewässer und/oder das Grundwasser bedarf einer Erlaubnis gem. § 10 NWG der Wasserbehörde.

6. Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt mit seinen Teilflächen in einem landwirtschaftlich orientiertem und geprägtem Raum. Durch die durchgeführte Flurbereinigung wurde eine Agrarlandschaft neu geschaffen. Ältere Strukturen wurden weitestgehend beseitigt oder umgestaltet. Sie sind nur noch in Relikten in unmittelbarer Nähe der Höfe vorzufinden.

Dennoch versucht die Planung sich den geschaffenen Strukturen weitestgehend anzupassen. Dieses geschieht durch Aufnahme der Windschutzstreifen in die Bauleitplanung und Respektierung der vorhandenen Abgrenzungen. Das System der Windschutzstreifen und Wallhecken wird in die Bauleitplanung aufgenommen und ergänzt. Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, ist eine gute Ausnutzung der Grundstücke notwendig. Es wird daher erforderlich Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetzes vorzusehen.

Ein wesentliches Landschaftselement in der Gemeinde Wettrup bildet der Schulbach. Er wurde im Zuge der Flurbereinigung überdimensioniert, im Trapezrelief ausgebaut. Die in der Teilfläche 15.02 erfaßte Ersatzmaßnahme sieht den Rückbau vor. Der landespflegerische Planungsbeitrag macht hierzu nähere Angaben. Des weiteren ist eine Aufforstungsfläche im Süden - Teilfläche 15.04 - als Ersatzmaßnahme für die 11. Änderung in den Plan mit aufgenommen worden.

7. Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland 1990 trifft für den Planungsraum folgende Aussagen.

Der Planungsbereich liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

In überwiegend landwirtschaftlich strukturierten Gemeinden ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß ein geordnetes Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft möglich ist.

Diese ist in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt worden. Durch das TÜV-Gutachten wurden die zu den landwirtschaftlichen Betrieben notwendigen Abstände ermittelt. Durch Erwerb der Flächen wird der Eingriff in die landwirtschaftlichen Nutzflächen kompensiert. Durch den Kauf der Flächen durch die Gemeinde wird es den landwirtschaftlichen Betrieben ermöglicht, Re- oder Neuinvestitionen im Betrieb zu tätigen.

Die Untere Landesplanungsbehörde (Landkreis Emsland) hat die städtebauliche Notwendigkeit der Darstellung der GE- und W-Flächen anerkannt.

8. Abwägung

a) Landwirtschaft

Für die Darstellung der Bauflächen werden landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen. Die Teilfläche 15.01 ist teilweise als Grünland, die übrige Fläche als Acker intensiv genutzt.

Die Teilfläche 15.03 wird überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt. Ein kleiner Teilbereich im Süden diene als Sportplatz, bzw. Bolzplatz und ist entsprechend der intensiven Nutzung mit einem gepflegten Rasen und einer Schutzhütte ausgestattet. In der Mitte verläuft ein ca. 20 m breiter Grünstreifen, der als Pferdeweide genutzt wird.

Im Bereich der Gewerbegebiete ist die Gemeinde bereits mit dem betroffenen Landwirt handelseinig geworden, so daß Härten hier vermieden werden können.

Im Bereich der Teilfläche 15.03 wird rechtzeitig mit den betroffenen Landwirten verhandelt werden, um hier Härten zu vermeiden.

Bei den Teilflächen 15.03 - Renaturierung des Schulbaches - werden eine Reihe von Landwirten betroffen. Hier sind bereits Vorgespräche und eine Bürgerinformation vorausgelaufen. Da die Renaturierung auf der gesamten Länge nur in Einzelabschnitten erfolgen kann, ist es Aufgabe der Samtgemeinde und der Gemeinde rechtzeitig mit den betroffenen Landwirten die Maßnahmen abzustimmen, insbesondere den notwendigen Räumstreifen mit dem Gewässerrandstreifen zu gestalten. Dabei wird es notwendig diese Ausbaumaßnahmen abzusichern, ohne daß die Gemeinde in jedem Falle die Flächen erwerben muß. Hier bieten sich Pacht- und Nutzungsverträge oder sonstige privatrechtliche Abmachungen an, zumal der wesentliche Teil der betroffenen Landwirte im Rahmen des Wasser- und Bodenverbandes an den Maßnahmen beteiligt wird.

Wie bereits erläutert, halten die Bauflächen, insbesondere die Wohnbaufläche, die notwendigen Abstände zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung ein. Die Berücksichtigung dieser Abstände, die im TÜV-Gutachten ermittelt wurden, waren Grundlage der Gesamtplanung. Sie wurden in den Bürgerbeteiligungen erläutert und diskutiert.

Dennoch muß davon ausgegangen werden, daß großräumig überall landwirtschaftliche Nutzflächen liegen, von denen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zeitweise Gerüche, Geräusche und Stäube ausgehen. Da es sich aber um eine landwirtschaftlich orientierte Gemeinde in einem ländlichen Raum handelt, muß dieses als ortsgegeben akzeptiert werden.

b) Verkehr

Die Wohnbaufläche hat an der engsten Stelle einen Abstand von 350 m zur Kreisstraße 317 und rd. 650 m zur B 402. Von diesen überörtlichen Verkehrsverbindungen gehen zwar Emissionen aus, die aber durch die Abstände und die Eingrünungen, sowie mehrere Windschutzstreifen auf ein erträgliches Maß reduziert werden.

Lediglich die Teilfläche 15.01 grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 402 an. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen zum verbindlichen Bauleitplan müssen Einschränkungen für Wohngebäude aufgenommen werden, die einmal einen ausreichenden Abstand zur Bundesstraße 402, zum anderen die Geruchsimmissionslinie von 5 % bzw. 8 % beachten.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan die 20 m - Bauverbotszone zur B 402 und die 40 m - Baubeschränkungszone zu berücksichtigen.

9. Verfahren

Vor Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung wurden mit der Genehmigungsbehörde und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange, sowie des Wasser- und Bodenverbandes mehrere Gespräche geführt, um in der Gemeinde Wettrop die geplanten Darstellungen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes aufnehmen zu können. Als besonders gravierend waren die Geruchsimmissionen der Landwirtschaft und die Lärmimmissionen der Bundesstraße zu bewerten.

Damit schied für eine Wohnnutzung eine Erweiterung der 'Eickhof - Siedlung' aus. Im inneren Ortskern war es nicht einmal möglich, einzelne Bauvorhaben im Sinne der §§ 34 oder 35 BauGB zu genehmigen. Erst nach der Erstellung des TÜV-Gutachtens wurde ersichtlich, wo Bauflächen überhaupt verwirklicht werden können.

Aus den dargestellten Wohnbauflächen werden in verbindlichen Bauleitplänen allgemeine Wohngebiete entwickelt. Aus dem Gewerbegebiet wird ein Gewerbegebiet entwickelt, das in den Grenzbereichen zur Eickhof-Siedlung entsprechend eingeschränkt wird.

Bestandteil dieses Erläuterungsberichtes ist eine landespflegerischer Planungsbeitrag.

10. Hinweise

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. (Nds. Denkmalschutz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Zutagetretende archäologische Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

b) Altlasten

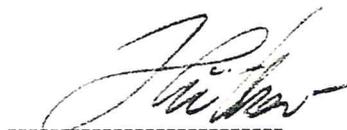
Bei den in der 15. Änderung zum Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich erfaßten Teilflächen handelt es sich um Ackerflächen, die der Flurbereinigung unterlagen. Abgrabungen oder Auffüllungen fanden nicht statt. Müll oder sonstiges Deponiematerial wurde nicht abgelagert.

Bearbeitet:

Planungsbüro Hütker

49076 Osnabrück

im Januar 1995



- Hütker -

Samtgemeinde Lengerich, den

18.01.1995



- Samtgemeindebürgermeister -



- Samtgemeindedirektor -

Der Entwurf des Erläuterungsberichtes hat mit dem Entwurf zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 05.07.1994 bis einschließlich 08.08.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Samtgemeindeverwaltung Lengerich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Samtgemeinde Lengerich, den 18.01.1995



- Samtgemeindedirektor -



Der Erläuterungsbericht hat dem Beschluß zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes des Rates der Samtgemeinde Lengerich vom 14.12.1994 zugrunde gelegen.

Samtgemeinde Lengerich, den 18.01.1995



- Samtgemeindedirektor -

